

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО
ГОСПОДАРСТВА ІМЕНІ О.М. БЕКЕТОВА

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ
ДО ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ ТА САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ
з дисципліни
ЕКОНОМІКА І УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ
(для студентів 5 курсу денної форми навчання спеціальності
8.08010104 – Оцінка землі та нерухомого майна)

Харків
ХНУМГ ім. О.М. Бекетова
2015

Методичні вказівки до практичних занять та самостійної роботи з дисципліни «Економіка і управління нерухомістю» (для студентів 5 курсу денної форми навчання спеціальності 8.08010104 Оцінка землі та нерухомого майна) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О.М. Бекетова; уклад.: К. А. Мамонов, О. В. Пиркова. – Харків: ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2015. – 34 с.

Укладачі: д.е.н., проф. К. А.Мамонов
О. В. Пиркова

Рецензент: д. т. н., проф. К. О. Метешкін

Рекомендовано кафедрою геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна, протокол № 1 від 29.08.2014 р.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ ДО ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ	
Заняття 1. Сутність та класифікація об'єктів нерухомості.....	5
Заняття 2. Життєвий цикл об'єкту нерухомості.....	5
Заняття 3. Розвиток нерухомості. Девелопмент та його зміст. Управління експлуатацією нерухомості. Державна реєстрація об'єктів нерухомості та регулювання майнових відносин.....	7
Заняття 4. Оподаткування та страхування нерухомості. Іпотечні кредити. Укладання іпотечного договору.....	10
Заняття 5. Особливості та ризики інвестування в нерухомості.....	11
Заняття 6. Грошові потоки від нерухомості та використання функцій складеного відсотка для їх розрахунку.....	11
Заняття 7. Капіталізація доходів від нерухомості. Оцінка вартості нерухомості для бухгалтерського обліку, страхування, оподаткування та інвестування.....	12
Заняття 8. Земля як економічна категорія. Система економічного обґрунтованого землекористування.....	14
МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ ДО САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ.....	15
ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	31

ВСТУП

Для вивчення дисципліни «Економіка і управління нерухомістю», набуття практичних навичок важливого значення мають практичні заняття та самостійна робота, які займають значну питому вагу. Тому необхідною умовою є формування методичної основи щодо проведення практичних занять та самостійної роботи.

Метою викладання навчальної дисципліни «Економіка і управління нерухомістю» є засвоєння теоретичних основ, формування у студентів практичних навичок щодо економічних засад управління нерухомістю.

Основними завданнями вивчення дисципліни «Економіка і управління нерухомістю» є вивчення теоретичних відомостей та набуття студентами практичних навичок щодо економічних засад функціонування ринку нерухомості, його оцінювання та управління, опануванні сучасними методами і процедурами оцінки у відповідності до мети та виду об'єкта оцінки.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен

знати:

- теоретичні основи економічних засад управління нерухомістю;
- алгоритми проведення оцінки та використання її результатів;
- сучасні пакети прикладних програм, що дозволяють здійснювати чисельні розрахунки;

вміти:

- зібрати та систематизувати інформацію про об'єкт оцінки;
- ідентифікувати об'єкт оцінки та пов'язаних з ним прав, можливі обмеження та застереження, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- чітко ідентифікувати операцію, що здійснюється з об'єктом нерухомості в контексті мети оцінки;
- проаналізувати стан сектору ринку нерухомості аналогічних об'єктів або стан аналогічних угод щодо здійснення подібних операцій з аналогічними об'єктами;
- скласти докладний опис об'єкта оцінки, умов здійснення операцій з нерухомістю та мети оцінки;
- проаналізувати повноту та достовірність інформації про об'єкт оцінки;
- обґрунтувати вибір стандарту, бази, методів і процедур оцінки у відповідності до мети та виду об'єкта оцінки.

Дисципліна «Економіка і управління нерухомістю» складається із трьох змістових модулів та 9 тем.

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ ДО ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ

Змістовий модуль 1

Компоненти та життєвий цикл об'єктів нерухомості

Заняття 1. Сутність та класифікація об'єктів нерухомості.

Питання для розгляду:

1. Визначте поняття «нерухомого майна».
2. Проаналізуйте сучасні визначення нерухомості у економічній та юридичній літературі.
3. Назвіть відповідні права в системі оцінки землі.
4. Назвіть відповідні права в системі нерухомого майна.
5. Визначте класифікацію об'єктів нерухомості.

Кейс 1. Ситуаційна задача. Серпень 2014. Керівництво агентства з нерухомості УУУ виявилось у складній ситуації.

Керівництво агентства нерухомості дає завдання у відділ економічного аналізу та оцінки на основі сформованої ситуації розробити стратегію фірми на виживання. Яку стратегію з вашої точки зору найбільш доцільно вибрати для реалізації цього рішення співробітникам.

Питання до конкретної ситуації: з якою проблемою зіткнулося агентство нерухомості? Який вихід з положення, можна порекомендувати? Аргументуйте рекомендації.

Заняття 2. Життєвий цикл об'єкту нерухомості.

Питання для розгляду:

1. Визначте поняття та сутність "життєвого циклу об'єкту нерухомості".
2. Охарактеризуйте стадії життєвого циклу об'єкту нерухомості.
3. Проаналізувати стадії життєвого циклу: передпроектна (початкова) стадія; стадія проектування; стадія будівництва; стадія експлуатації об'єкта; стадія обслуговування й ремонту; стадія закриття об'єкту.

Кейс 2. Стадії процесу оцінки.

Оцінювач Петров недавно почав свою діяльність в сфері оцінки нерухомості. Від замовників отримано термінове завдання на оцінку об'єкта нерухомості. Від замовників отримана наступна інформація про об'єкт

Таблиця 1 - Виклад основних фактів

Характеристика об'єкта	
Адреса об'єкта	Харків, Жовтневий район, вул. Першотравнева б. 4 Нежитлові вбудовані приміщення
Тип об'єкта нерухомості	вбудовані приміщення
Рік побудови	1967-1970
Площа частки земельної ділянки вбудованого приміщення без виділення границь	173,24 м2
Площа приміщень (загальнокорисних)	258,3 м2
Мета оцінки	Визначення ринкової вартості об'єкта в поточному стані для надання на інвестиційних умовах згідно розпорядження губернатора Харкова № 226-р від 01.08.2014 р.
Оцінювані права	
Земельна ділянка	Оренда
Вбудовані приміщення	Власність
Юридичний опис	Не проводився
Облік в реєстрі культурних пам'яток	У списках пам'яток історії та культури не значиться, але знаходиться в Об'єднаній охоронній зоні міста
Інші сервітути	Не встановлені
Якнайкраще і найефективніше використання	
Ділянки без забудови	Не розглядалося
З наявною забудовою	Після виконання в приміщеннях капітального ремонту та робіт по внутрішній обробці приміщень під офіси з подальшою здачею в оренду
Загальна характеристика мікрорайону	Адміністративно-житлова забудова
Соціальна та інженерна інфраструктури	Досить розвинені
Транспортна доступність	Гарна
Стан навколишнього середовища	Задовільний
Ступінь ліквідності об'єкта	Середня
Дата оцінки	27 липня 2014
Курс долара США, за ставкою НБУ	11,75 грн.

Ринкова вартість розрахована	
- Витратним методом; - Порівняльним методом; - Доходним методом	
Ринкова вартість об'єкта	
Вартість 1 м ² загальної площі	
Ринкова вартість оцінюваного об'єкта (Без урахування ПДВ)	

Через 5 годин у Петрова попередня розмова з начальником, де він повинен повідомити максимум з можливого з приводу оцінки даного об'єкта. Петров повинен виконати поставлене завдання за таким планом.

♦ Аналіз середовища місця розташування і об'єкта, в тому числі характеристика району, опис об'єкта, паспортні дані.

- паспортні відомості;

- рік побудови;

- поверховість;

- загальна площа об'єкта оцінки;

- площа частки земельної ділянки для вбудованих приміщенні без виділення меж в натурі.

♦ Аналіз найкращого і найбільш ефективного використання, в тому числі аналіз ділянки землі як забудованої ділянки землі з поліпшенням.

♦ Методи оцінки. Обґрунтувати, чому буде застосований або не застосований той чи інший метод оцінки.

♦ Заповнити відсутню інформацію в табл. 1.

Змістовий модуль 2. Управління нерухомістю

Заняття 3. Розвиток нерухомості. Девелопмент та його зміст. Управління експлуатацією нерухомості. Державна реєстрація об'єктів нерухомості та регулювання майнових відносин.

Питання для розгляду:

1. Визначте поняття "девелопмент".

2. Проаналізуйте суть девелопменту.

Кейс 3. Стадії процесу оцінки. Метод порівняльного аналізу продажів.

У відділі оцінки агентства нерухомості в результаті пошуку даних о порівнянних продажах були відібрані наступні варіанти. Була отримана інформація щодо умов продажу і мотивації покупця.

Продаж 1 (ділянка землі з поліпшенням)

Адреса / місце розташування	Харківська область, сел. Старий Салтів
Дата продажу	6 місяців тому
Ціна продажу	\$ 52000
Розмір будівлі	150 м ²
Ціна за м ²	\$ 346,66
Передані права на нерухомість	Приватна власність
Умови продажу	Незвичайних умов немає
Фінансування	Ринкові умови
Рік побудови	1995
Чистий операційний дохід	Ні
Зазначений загальний коефіцієнт прибутковості	Ні

Продаж 2 (ділянка землі з поліпшенням)

Адреса / місце розташування	Харківська область, сел. Липці
Дата продажу	2 місяців тому
Ціна продажу	\$ 44000
Розмір будівлі	80 м ²
Ціна за м ²	\$ 550
Передані права на нерухомість	Приватна власність
Умови продажу	Незвичайних умов немає
Фінансування	Продавець надає кредит у розмірі \$ 8000
Рік побудови	1994
Чистий операційний дохід	Ні
Зазначений загальний коефіцієнт прибутковості	Ні

Продаж 3 (ділянка землі з поліпшенням)

Адреса / місцерозташування	Харківська область, сел. Печеніги
Дата продажу	3 місяців тому
Ціна продажу	\$ 26000
Розмір будівлі	100 м ²
Ціна за м ²	\$ 260
Передані права на нерухомість	Оренда (не вимагається коригування прав власності)

Умови продажу	Незвичайних умов немає
Фінансування	Ринкові умови
Рік побудови	1999
Чистий операційний дохід	303,6
Зазначений загальний коефіцієнт прибутковості	11,5 %

Наступна інформація була отримана після проведення досліджень, включаючи аналіз продажів і обговорення з учасниками ринку (брокерами, оцінювачами, власниками власності, агентами):

- ◆ місце розташування: всі продажі в однакових зонах;
- ◆ екологічні умови рівні;
- ◆ інфраструктура і транспортні магістралі розвинені приблизно однаково;
- ◆ розмір будівель: даний ринок визнає розмір 80 м² як оптимальний. Покупці платять на 0,5% менше за додаткові 10 м² площі будівлі;
- ◆ вік будівлі: більш нові будівлі мають більш високу вартість. Ринок зазвичай платить на 1% менше за кожен додатковий рік віку;

Можливі питання до конкретної ситуації

Використовуючи вищевикладену інформацію, зробіть оцінку нерухомості методом порівняльного аналізу продажів, заповніть сітку ринкових коригувань.

Проаналізуйте результати і зробіть висновки (табл. 2).

Таблиця 2 - Сітка ринкових коригувань

Елемент	Продаж		
	1	2	3
Ціна продажу/ м ²			
Коригування на передані права			
Відкориговано			
Коригування на фінансування			
Коригування на умови продажу			
Коригування на ринкові умови (дата продажу)			
Відкориговано			
Коригування на розмір будівлі			
Коригування на вік			
Загальне коригування			
Остаточна відкоригована ціна продажу			

Заняття 4. Оподаткування та страхування нерухомості. Іпотечні кредити. Укладання іпотечного договору.

Питання для розгляду:

1. Визначте поняття "іпотека".
2. Визначте поняття "страхування нерухомості".
3. Розглянуто оподаткування операцій з нерухомістю.

Кейс 4. Будівельники вважають також, що надалі пріоритети покупців зміняться: до числа важливих ціноутворюючих факторів, крім місця розташування, екології, якості будинку і соціальної однорідності, потрапляють і нові технології і матеріали. Застарілі серії перестануть користуватися попитом.

Таблиця 3

Місяць	Ціна	Договір купівлі / продажу
Січень	531	760
Лютий	522	951
Березень	94	2510
Квітень	427	3368
Травень	390	2830
Червень	368	3915
Липень	355	3985
Серпень	350	3314
Вересень	359	3590
Жовтень	358	4153
Листопад	364	5085
Грудень	?	-

Можливі питання до конкретної ситуації:

1. Розрахуйте відсоток зростання продажів, що припадає на відсоток зниження цін (еластичність попиту) на житло на вторинному ринку

2. Які мотиви ажіотажного попиту на житло в м. Харкові:

- ♦ втеча від інфляції;
- ♦ спекулятивний мотив;
- ♦ довгострокове вкладення грошей;

♦ все перераховане вірно.

Заняття 5. Особливості та ризики інвестування в нерухомість.

Питання для розгляду:

1. Охарактеризуйте особливості інвестування в нерухомість.
2. Наведіть приклади джерел ризиків інвестування в нерухомість.
3. Проаналізуйте загальні проблеми інвестування в Україні.

Продовження розгляду Кейса 4.

Змістовий модуль 3. Економіка нерухомості. Економіка землекористування.

Заняття 6. Грошові потоки від нерухомості та використання функцій складеного відсотка для їх розрахунку.

Питання для розгляду:

1. Визначте поняття "грошовий потік".
2. Визначте поняття "складний відсоток".
3. Виникнення грошових потоків від використання нерухомості.

Кейс 5. Менеджер Петров з агентства нерухомості XXX розробляє проект по впровадженню фірми на ринок у сфері готельного бізнесу. Він досліджував даний сектор ринку нерухомості. За прогнозами міжнародних експертів, на період з 2008 по 2014 р. щорічне збільшення попиту на місця в готелях першого класу складає 9,5%. Тому, якщо Київ хоче дійсно мати статус центру європейського туризму, необхідно поряд з підвищенням стандартів обслуговування в уже побудованих готелях зводити нові готелі, насамперед високого класу.

Заповнюваність готелів у Києві у 2013 р.

Рівень комфортності	Кількість	Заповнюваність, %
Готелі високого класу	3	61,8
Готелі середнього класу	24	47,5
Готелі з низьким тарифом	32	51,3
Відомчі готелі	42	51,3
Всього	101	50,3

Для представлення керівництву фірми звіту з даного сектору ринку у менеджера Петрова мається 5годин.

Можливі питання до конкретної ситуації

♦ Який план дій повинен виробити менеджер Петров для надання повного звіту керівництву фірми?

♦ Яка додаткова інформація необхідна менеджеру Петрову?

♦ Вважаючи, що наведені нижче функції описують залежність доходів (у мільйонах грн.) від часу (в роках) у різних типів готелів, визначте, яка з сум буде найбільшою через 3 місяці (вказіть суму).

а) $y = 7,5x + 2,5$;

б) $y = 0,6x + 0,5$;

в) $y = 0,8x + 2$;

г) $y = 1,8x + 1,5$.

Заняття 7. Капіталізація доходів від нерухомості. Оцінка вартості нерухомості для бухгалтерського обліку, страхування, оподаткування та інвестування.

Питання для розгляду:

1. Загальна характеристика дохідного підходу до оцінювання нерухомості.
2. Визначте поняття "чистий дохід".
3. Що належить до об'єкта нерухомості.

Задача 1.

Необхідно оцінити з використанням витратного підходу вартість житлового будинку, який знаходиться на земельній ділянці, довжина якої становить 30 м, а ширина 20 м.

Відновлювальна вартість 1 м³ будинку складає 28,1 грн. за даними збірника УПВС (дані збірника № 28 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов») у цінах 1969 року. Коефіцієнт переоцінки у ціни 1984 р. складає 1,16, коефіцієнт переоцінки в ціни 2001 р. – 5,41, а коефіцієнт переоцінки на дату оцінки склав 4,56. Площа будинку 70 м² висота 5 м. Вартість однієї сотки землі у даному районі становить 1000 дол. США. Визначте вартість будинку з урахуванням фізичного зносу за показниками, що наведені нижче.

<i>Конструктивні елементи</i>	<i>Питома вага (%)</i>	<i>Фізичний знос (%)</i>	<i>Середньо зважений знос (%)</i>
1. Фундамент	3	20	
2. Стіни	20	20	
3. Перегородки	15	20	
4. Перекриття	15	15	
5. Покрівля	3	25	
6. Підлога	7	20	
7. Пройоми	12	20	
8. Внутрішні роботи	6	20	
9. Інше	6	20	
10. Санітарно-технічні прилади	13	21,9	

Задача 2.

Необхідно оцінити з використанням витратного підходу вартість двокімнатної квартири. Площа першої кімнати 19 м², площа другої кімнати 12 м², коридорна площа 8 м², площа кухні 7,5 м², балкона 2,5 м², санвузла 5 м². Висота приміщення 2,7 м. Відновлювальна вартість 1 м³ будинку - 30 руб. за даними збірника УПВС у цінах 1969 року. Коефіцієнт переоцінки у ціни 1984 р. складає 1,16, коефіцієнт переоцінки в ціни 2001 р. – 5,41, а коефіцієнт переоцінки на дату оцінки склав 4,56. Площа будинку 70 м², висота 5 м.

Визначте вартість будинку з урахуванням фізичного зносу за показниками, що наведені нижче.

<i>Конструктивні елементи</i>	<i>Питома вага (%)</i>	<i>Фізичний знос (%)</i>	<i>Середньо зважений знос (%)</i>
1. Фундамент	3	15	
2. Стіни	20	15	
3. Перегородки	15	18	
4. Перекриття	15	15	
5. Покрівля	3	20	
6. Підлога	7	20	
7. Пройоми	12	20	
8. Внутрішні роботи	6	20	
9. Інше	6	20	
10. Санітарно-технічні прилади в тому числі:	13	30	
10.1 центральне опалення	33	20	
10.2 водопровід	17	20	
10.3 каналізація	37	25	
10.4 газ	13	20	
Усього:			

Заняття 8. Земля як економічна категорія. Система економічного обґрунтованого землекористування.

Питання для розгляду:

1. Визначте поняття "земля".
2. Визначте поняття "кадастр".
3. Проаналізуйте систему землекористування.
4. Охарактеризуйте три підходи оцінки нерухомості.
5. Алгоритм визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості.

Задача 1.

Необхідно оцінити з використанням витратного підходу вартість двоповерхового житлового будинку, який знаходиться на земельній ділянці площею 1000 м². Площа першого поверху 150, площа другого поверху 50, висота першого поверху 3 м, а другого 2,7 м. Відновлювальна вартість 1 м³ будинку - 30 руб. за даними збірника УПВС у цінах 1969 року. Коефіцієнт переоцінки у ціни 1984 р. складає 1,16, коефіцієнт переоцінки в ціни 2001 р. – 5,41, а коефіцієнт переоцінки на дату оцінки - 5,15. Вартість однієї сотки землі у даному районі - 1500 дол. США. Визначте вартість будинку з урахуванням фізичного зносу за показниками, що наведені нижче.

Конструктивні елементи	Питома вага (%)	Фізичний знос (%)	Середньо зважений знос (%)
1. Фундамент	3	10	
2. Стіни	20	25	
3. Перегородки	15	20	
4. Перекриття	15	35	
5. Покрівля	3	30	
6. Підлога	7	25	
7. Пройоми	12	20	
8. Внутрішні роботи	6	40	
9. Інше	6	20	
10. Санітарно-технічні прилади в тому числі:			
10.1 центральне опалення	33	20	
10.2 водопровід	17	40	
10.3 каналізація	37	15	
10.4 газ	13	20	
Усього:			

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ ДО САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ

Змістовий модуль 1. Компоненти та життєвий цикл об'єктів нерухомості.

Тема 1. Сутність та класифікація об'єктів нерухомості.

Питання для самостійної роботи:

1. Визначення поняття «нерухомість», «амортизація нерухомості».
2. Проаналізувати сучасні визначення нерухомості у економічній та юридичній літературі, основні ознаки нерухомості.
3. Визначити характерні риси нерухомості: фізичні, економічні, інституційно-правові.
4. Класифікувати нерухомі об'єкти за: особливостями обороту; фізичним статусом; функціональним призначенням; просторовим (географічним) розміщенням; походженням; повнотою прав власності; формами власності; інвестиційною мотивацією власників.
5. Охарактеризувати економічні риси нерухомості.

Завдання для самостійної роботи:

Задача 1. Визначити вартість будинку з басейном з використанням техніки парного порівняння цін угод, якщо відомо що: ціна реалізації аналогічного будинку, але без басейну, - 800 тис. грн.; на місцевому ринку зафіксовані наступні угоди з об'єктами нерухомості:

Показник	Угода тис. грн.				
	1	2	3	4	5
Будинок з басейном	850	940	880	910	910
Будинок без басейну	690	785	728	750	745
Різниця	160	155	152	160	165

Задача 2. Визначити вартість об'єкта нерухомості, якщо відомі такі відомості про об'єкт оцінки та об'єкти-аналоги:

Елемент порівняння	Об'єкт оцінки	Об'єкт-аналог				
		1	2	3	4	5
Угода, тис. грн.	?	185	142	164	175	195
Права	Обрем.	Обрем.	Повн.	Повн.	Обрем.	Повн.
Умови розрахунків	Рин.	Пільг.	Пільг.	Рин.	Пільг.	Пільг.
Особливі умови	Рин.	Рин.	Пільг.	Пільг.	Рин.	Рин.
Час, міс.	0	0	0	0	4	0

Тема 2. Життєвий цикл об'єкту нерухомості.

Питання для самостійної роботи:

1. Навести поняття та сутність життєвого циклу об'єкту нерухомості.
2. Охарактеризувати стадії життєвого циклу об'єкту нерухомості: передпроектна (початкова) стадія; стадія проектування; стадія будівництва; стадія експлуатації об'єкта; стадія обслуговування й ремонту; стадія закриття об'єкту.

Завдання для самостійної роботи:

Задача 1. Визначити вартість об'єкта нерухомості з використанням технік мультиплікаторів валового доходу, якщо відомо що: ПВД і ДВД для об'єкта оцінки визначені як 1270 тис. грн. і 1020 тис. грн. відповідно; на місцевому ринку зафіксовані наступні угоди з об'єктами нерухомості аналогічними оцінюваного:

Показник	Угода, тис. грн.			
	1	2	3	4
Ціна продажу	3 000	5 700	3 700	5 000
Потенційний валовий дохід	910	1 750	1 190	1 480
Дійсний валовий дохід	740	1 410	910	1 220
Ваговий коефіцієнт, Y_j	0,3	0,25	0,25	0,2

Задача 2. Визначити вартість об'єкта нерухомості з використанням техніки порівняльного аналізу, якщо відомо що: чистий операційний дохід об'єкта оцінки визначений у розмірі 910 тис. грн.; на місцевому ринку зафіксовані наступні угоди з об'єктами нерухомості аналогічними оцінюваного:

Показник	Угода, тис. грн.			
	1	2	3	4
Ціна продажу	3 000	5 700	3 700	5 000
Чистий операційний дохід	625	1090	750	1050
Ваговий коефіцієнт, Y_j	0,3	0,25	0,25	0,2

Задача 3. Визначити вартість об'єкта нерухомості з використанням техніки групи компонентів власності, якщо відомо що: аналіз місцевого ринку показує, що аналогічну за розмірами земельну ділянку навколо міста оцінюваного об'єкта нерухомості можна купити за 500 тис. грн; кошторисна вартість будівництва будівлі аналогічного об'єкту оцінки становить 1500 тис. грн; ринкова величина коефіцієнта капіталізації для землі - 0,30; ринкова величина коефіцієнта капіталізації для поліпшень (будівель) - 0,20; чистий операційний дохід об'єкта оцінки визначений у розмірі 910 тис. грн.

Змістовий модуль 2. Управління нерухомістю

Тема 3.

Розвиток нерухомості. Девелопмент та його зміст. Управління експлуатацією нерухомості. Державна реєстрація об'єктів нерухомості та регулювання майнових відносин.

Питання для самостійної роботи:

1. Наведіть приклади особливого виду професійної діяльності.
2. Визначити поняття «девелопмент».
3. Визначити поняття «повноцінний консалтинг».
4. Що включає до себе «девелопмент».
5. Проаналізуйте суть девелопменту.
6. Охарактеризуйте що включає до себе девелопмент як особливий вид професійної діяльності.

Завдання для самостійної роботи:

Задача 1. Визначити вартість об'єкта нерухомості з використанням технік мультиплікаторів валового доходу, якщо відомо що: ПВД і ДВД для об'єкта оцінки визначені як 1270 тис. грн та 1020 тис. грн відповідно; на місцевому ринку зафіксовані наступні операції з об'єктами нерухомості аналогічними оцінюваного:

Показник	Угода, тис. грн			
	1	2	3	4
Ціна продажу	3 000	5 700	3 700	5 000
Потенційний валовий дохід	910	1 750	1 190	1 480
Дійсний валовий дохід	740	1 410	910	1 220
Ваговий коефіцієнт, Y_j	0,3	0,25	0,25	0,2

Задача 2. Визначити вартість об'єкта нерухомості з використанням техніки порівняльного аналізу, якщо відомо що: чистий операційний дохід об'єкта оцінки визначено в розмірі 910 тис. грн.; на місцевому ринку зафіксовані наступні угоди з об'єктами нерухомості аналогічними оцінюваного:

Показник	Угода, тис. грн.			
	1	2	3	4
Ціна продажу	3 000	5 700	3 700	5 000
Чистий операційний дохід	625	1090	750	1050
Ваговий коефіцієнт, Y_j	0,3	0,25	0,25	0,2

Задача 3. Визначити вартість об'єкта нерухомості з використанням техніки групи компонентів власності, якщо відомо що: аналіз місцевого ринку показує, що аналогічну за розмірами земельну ділянку навколо міста оцінюваного об'єкта нерухомості можна купити за 500 тис. грн.; кошторисна вартість будівництва будівлі аналогічного об'єкту оцінки становить 1500 тис. грн.; ринкова величина коефіцієнта капіталізації для землі - 0,3; ринкова величина коефіцієнта капіталізації для поліпшень (будівель) - 0,20; чистий операційний дохід об'єкта оцінки визначено в розмірі 910 тис. грн.

Тема 4.

Оподаткування та страхування нерухомості

Питання для самостійної роботи:

1. Проаналізувати оподаткування операцій з нерухомістю.
2. Охарактеризуйте порядок обчислення суми податку.
3. Визначити поняття «страхування нерухомості».
4. Обґрунтуйте порядок укладання договору страхування, та основних аспектів практики страхування.

Завдання для самостійної роботи:

Задача 1. Нерезидент в 2014 році планує продати квартиру в Україні, яка була ним куплена і знаходиться у власності з березня 2013 року. Вартість квартири визначена в сумі 170 000,00 гривень. Розрахувати суму податку.

Задача 2. Фізична особа у жовтні 2013 року планує продати квартиру в Україні, яка була отримана у спадок і знаходиться у власності з листопада 2012 року. Розрахувати суму податку.

Задача 3. Страхова оцінка об'єкта страхування - 20 000 грн. Страхова сума - 12 000 грн. Об'єкт застрахований за системою пропорційної відповідальності. В результаті страхового випадку об'єкту було завдано збитків у розмірі 5000 грн. Визначити суму страхового відшкодування, яку страховик виплатить страхувальнику.

Тема 5.

Іпотечні кредити. Укладання іпотечного договору

Питання для самостійної роботи:

1. Визначити поняття «іпотеки» та його історичні витоки.
2. Визначити сутність іпотечного кредиту.
3. Обґрунтувати чинники та принципи розвитку іпотечного кредитування.
4. Проаналізувати особливості укладання іпотечного договору.

Завдання для самостійної роботи:
ЗРАЗОК ІПОТЕЧНОГО ДОГОВОРУ, ПРЕДМЕТОМ ЯКОГО Є КВАРТИРА

ІПОТЕЧНИЙ ДОГОВІР

Місто Київ, восьмого червня дві тисячі чотирнадцятого року.

Ми: з однієї сторони - **Акціонерний комерційний банк «БАНК»**, код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 24568723, місцезнаходження: м. Донецьк, пр-т Перемоги, буд. 45, надалі за текстом – **«ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ»**, в особі директора Київської філії №14 Акціонерного комерційного банку «БАНК» **Іваненка Петра Олексійовича**, який проживає в м. Києві, вул. Полярна, буд. 9, кв. 4 і діє на підставі довіреності, посвідченої Маринець О.П., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, 02.02.2011 року, реєстровий номер 245, та з другої сторони - **Петренко Віталій Миколайович**, проживає в м. Києві, вул. Автозаводська, буд. 54, кв. 12, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2357894563, надалі за текстом – **«Іпотекодавець»**, діючи добровільно, відповідно до власного вільного волевиявлення, що відповідає нашій внутрішній волі, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали даний договір про наступне:

1. **Іпотекодавець** з метою забезпечення повного виконання зобов'язання, зазначеного в п. 2 даного договору, передає в іпотеку **Іпотекодержателю**, а **Іпотекодержатель** приймає від **Іпотекодавця** в іпотеку на умовах, визначених даним договором, нерухоме майно, зазначене в п. 5 даного договору.

2. Даним договором забезпечується виконання зобов'язань Петренка Віталія Миколайовича перед **Іпотекодержателем** за кредитним договором №74893548, укладеним між Петренком Віталієм Миколайовичем та Акціонерним комерційним банком «БАНК» 05.02.2011 року, зі всіма додатковими угодами, змінами і доповненнями до нього, надалі за текстом – кредитний договір, а саме: повернення кредиту у розмірі 100000 (ста тисяч) гривень 00 копійок в строк до 05.02.2012 (п'ятого лютого дві тисячі дванадцятого) року, зі сплатою 20 (двадцяти) відсотків річних, неустойки та інших можливих витрат **Іпотекодержателя**.

3. Погашення заборгованості Петренком Віталієм Миколайовичем за кредитним договором здійснюється на умовах, визначених кредитним договором.

4. За рахунок нерухомого майна, що передається в іпотеку, **Іпотекодержатель** має право задовольнити свої вимоги та відшкодувати витрати в повному обсязі, що визначається на момент фактичного задоволення вимог, а саме:

- вимоги за кредитним договором, включаючи сплату процентів, комісій, неустойки, основної суми боргу та будь-якого збільшення цієї суми, передбаченого кредитним договором, інших платежів на користь **Іпотекодержателя**, передбачених кредитним договором;

- вимоги щодо відшкодування витрат на утримання та збереження нерухомого майна, що передане в іпотеку, витрат на страхування нерухомого майна, що передане в іпотеку (якщо **Іпотекодержатель** поніс такі витрати); збитків, завданих порушенням зобов'язання за кредитним договором чи умов даного договору; витрат, пов'язаних з пред'явленням вимог за кредитним договором, зверненням стягнення на нерухоме майно, що передане в іпотеку та його реалізацією, включаючи судові витрати, витрати на оплату винагороди залученим експертам (оцінювачам, юристам), витрати на оформлення права власності **Іпотекодержателя** на вищевказане нерухоме майно (якщо **Іпотекодержатель** вирішить залишити зазначене нерухоме майно у своїй власності), витрати на організацію продажу переданого в іпотеку нерухомого майна (якщо **Іпотекодержатель** вирішить здійснити продаж зазначеного нерухомого майна від свого імені), витрати на підготовку до проведення прилюдних торгів тощо, інших документально підтверджених витрат **Іпотекодержателя**,

якщо вони будуть мати місце.

5. За даним договором в іпотеку передається квартира №50 (п'ятдесят), що знаходиться в будинку під №14 (чотирнадцять) розташованому по вулиці Московській в місті Києві, реєстраційний номер 325698724, надалі за текстом – предмет іпотеки.

6. Вищезазначена квартира складається з трьох жилих кімнат. Площа вищевказаної квартири складає: загальна площа – 67,50 (шістдесят сім цілих п'ять десятих) кв.м., житлова площа – 46,00 (сорок шість) кв.м.

7. Предмет іпотеки належить Петренку Віталію Миколайовичу на підставі договору купівлі-продажу квартири, посвідченого Іваненко І.І., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, 12.02.2005 року, реєстровий номер 789. Реєстрація права власності проведена Комунальним підприємством «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна» 24.02.2005 року, право власності зареєстровано в реєстровій книзі д.156/890 за реєстровим номером 138-755 (витяг про державну реєстрацію прав №81623817, виданий Комунальним підприємством «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна» 03.05.2011 року).

8. За даними довідки, виданої Житлово-експлуатаційною конторою №103 в м. Києві 08.06.2011 року, у квартирі, не зареєстровано місце проживання будь-яких осіб.

9. Згідно з даними, що містяться у витягу з реєстру прав власності на об'єкти нерухомого майна, виданому Комунальним підприємством «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна» 05.05.2011 року за №54765467, вартість предмета іпотеки становить 364500 (триста шістдесят чотири тисячі п'ятсот) гривень 00 копійок.

10. За згодою **Сторін** вартість предмета іпотеки складає 364500 (триста шістдесят чотири тисячі п'ятсот) гривень 00 копійок.

11. Предмет іпотеки передається в іпотеку разом з усіма його приналежностями та складовими частинами. У разі здійснення будь-яких поліпшень предмета іпотеки (в тому числі реконструкції, перебудови, прибудови до предмету іпотеки), іпотека, встановлена даним договором, поширюється також і на все майно, що утворилось внаслідок здійснення таких поліпшень.

12. **Іпотекодавець** свідчить, що дійсно є власником квартири, він не має обмежень щодо свого права розпорядження квартирою, ні квартира, ні будь-яка її частина на момент укладення цього договору нікому іншому не продана, не подарована, не відчужена іншим способом, не надана в іпотеку, не передана в оренду чи безоплатне користування, не є предметом обтяження, в податковій заставі і під заборорою (арештом) не перебуває, права третіх осіб (права наймача, право застави, право довічного утримання тощо) щодо квартири відсутні, питання права власності на квартиру не є предметом судового розгляду, будь-які спори відносно зазначеної квартири відсутні, квартира не внесена до статутного капіталу юридичних осіб, у квартирі не зареєстровано місцезнаходження юридичної особи. Нотаріусом роз'яснено положення ч. 3 ст. 6 Закону України «Про іпотеку», відповідно до якої **Іпотекодавець** зобов'язаний до укладення іпотечного договору попередити **Іпотекодержателя** про всі відомі йому права та вимоги інших осіб на предмет іпотеки, в тому числі ті, що не зареєстровані у встановленому законом порядку. У разі порушення цього обов'язку **Іпотекодержатель** має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання та відшкодування **Іпотекодавцем** завданих збитків.

13. Ризик випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування предмету іпотеки несе **Іпотекодавець**.

14. Предмет іпотеки залишається у володінні і користуванні **Іпотекодавця** протягом всього строку дії даного договору. **Іпотекодавець** має право володіти та користуватись предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення.

Іпотекодавець має право виключно на підставі згоди **Іпотекодержателя**:

- знищувати або проводити капітальний ремонт предмета іпотеки чи здійснювати

істотні поліпшення предмета іпотеки;

- передавати предмет іпотеки у наступну іпотеку;
- відчужувати предмет іпотеки;
- передавати предмет іпотеки в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування.

Іпотекодавець має право заповідати передане в іпотеку нерухоме майно.

15. При володінні та користуванні предметом іпотеки **Іпотекодавець** не повинен припускати погіршення стану предмета іпотеки та зменшення його вартості понад норми звичайної амортизації (зносу). **Іпотекодавець** не має права відчужувати предмет іпотеки у будь-який спосіб, знищувати фізично предмет іпотеки або його частину, передавати предмет іпотеки як внесок до статутного капіталу юридичних осіб, вчиняти дії щодо виникнення у третіх осіб будь-яких прав на предмет іпотеки, передавати предмет іпотеки в спільну діяльність, найм, оренду, лізинг, інші види користування (в тому числі шляхом реєстрації місця проживання в предметі іпотеки третіх осіб; вчиняти дії щодо продовження строку дії вже укладених договорів, правочинів (якщо такі договори, правочини були укладені до підписання даного договору); здійснювати перепланування предмета іпотеки, здійснювати істотні поліпшення предмету іпотеки (в т.ч. і здійснювати капітальний ремонт); укладати відносно предмета іпотеки будь-які інші угоди, договори, правочини. Обмеження, встановлені цим пунктом даного договору, поширюються як на предмет іпотеки в цілому, так і на будь-яке окреме майно, що входить до його складу. Наступні іпотеки предмета іпотеки не дозволяються, крім випадків, коли наступна іпотека здійснюється на користь **Іпотекодержателя** в забезпечення інших зобов'язань **Іпотекодавця** або третіх осіб перед **Іпотекодержателем**. Зазначене стосується як предмета іпотеки в цілому, так і будь-якої його частини.

16. **Іпотекодержатель** має право:

- у випадках та в порядку, передбачених даним договором та/або чинним законодавством України, одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмету іпотеки;
- без будь-яких обмежень з боку **Іпотекодавця** перевіряти документально і фактично наявність, розмір, стан і умови збереження предмету іпотеки, а також використання його за цільовим призначенням;
- вимагати від третіх осіб припинення посягань на предмет іпотеки, які погрожують йому знищенням або пошкодженням;
- вимагати від **Іпотекодавця** вжиття заходів, необхідних для збереження предмету іпотеки та його захисту від посягань з боку третіх осіб;
- у разі порушення **Іпотекодавцем** обов'язків, встановлених даним договором, вимагати дострокового виконання зобов'язання за кредитним договором, а в разі його невиконання – звернути стягнення на предмет іпотеки. У разі порушення **Іпотекодавцем** обов'язків щодо збереження та/або страхування предмета іпотеки **Іпотекодержатель** може вимагати дострокового виконання зобов'язання за кредитним договором, а в разі його невиконання – звернути стягнення на предмет іпотеки або вжити заходів для збереження та/або страхування предмета іпотеки у власних інтересах та за власний кошт. **Іпотекодавець** зобов'язаний негайно на вимогу **Іпотекодержателя** відшкодувати останньому всі витрати, понесені у зв'язку з вжиттям заходів щодо збереження та/або страхування предмета іпотеки;
- при настанні страхового випадку відносно предмету іпотеки одержати переважно перед **Іпотекодавцем** та третіми особами задоволення своїх вимог із суми страхового відшкодування;
- брати участь в судових спрах (судах загальної юрисдикції, господарських судах тощо) та третейських судах в якості третьої особи під час розгляду будь-яких спорів про предмет іпотеки;
- у разі, коли предмет іпотеки вилучено (викуплено) для державних чи суспільних потреб відповідно до чинного законодавства України, **Іпотекодержатель** має право вимагати дострокового виконання зобов'язання за кредитним договором та скористатися правом на першочергове задоволення своїх вимог за рахунок коштів, що підлягають виплаті

Іпотекодавцю, або за рахунок іншого майна, що набувається **Іпотекодавцем** у зв'язку з вилученням (викупом) предмета іпотеки;

- інші права, надані **Іпотекодержателю** чинним законодавством України.

17. **Іпотекодавець** має право:

- володіти та користуватися предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення з урахуванням обмежень, що встановлені чинним законодавством України та/або даним договором;

- інші права, надані **Іпотекодавцю** чинним законодавством України.

18. **Обов'язки Іпотекодавця:**

- дотримуватися обмежень, встановлених даним договором та/або чинним законодавством України, щодо володіння, користування, розпорядження предметом іпотеки;

- здійснювати раціональну експлуатацію майна, що входить до складу предмету іпотеки за даним договором, не припускаючи в ході експлуатації погіршення стану такого майна та/або зменшення його вартості понад норми звичайного зносу; утримувати майно, що входить до складу предмету іпотеки у належному стані, регулярно здійснювати огляди такого майна, а також здійснювати за власні кошти його поточний ремонт таким чином, щоб не зменшити його вартість та не завдати будь-якої шкоди такому майну. Вживати за власний кошт усіх заходів, необхідних для забезпечення належного збереження предмета іпотеки, включаючи вжиття всіх заходів для захисту предмета іпотеки від посягань з боку третіх осіб;

- у випадку загибелі (пошкодження тощо) предмету іпотеки надати в якості забезпечення зобов'язання за кредитним договором аналогічне за реальною вартістю і якістю нерухоме майно, або, якщо це можливо і на це погоджується **Іпотекодержатель**, відновити знищений або пошкоджений предмет іпотеки;

- негайно повідомляти **Іпотекодержателя** про будь-яку загрозу знищення, пошкодження, псування чи погіршення стану предмету іпотеки, а також про будь-які обставини, що можуть негативно вплинути на права **Іпотекодержателя** за даним договором, в тому числі про претензії чи посягання третіх осіб на предмет іпотеки;

- протягом усього часу дії даного договору надавати **Іпотекодержателю** можливість здійснювати фактичний контроль за наявністю, розміром, станом, умовами зберігання та використання предмету іпотеки, в тому числі надавати безперешкодний прохід представника **Іпотекодержателя** до предмету іпотеки;

- належним чином сплачувати всі передбачені чинним законодавством України податки та обов'язкові збори на предмет іпотеки;

- нести усі витрати, пов'язані з укладенням даного договору, зокрема нотаріальним посвідченням даного договору та додаткових угод, договорів про внесення змін, доповнень до даного договору, якщо такі будуть мати місце в майбутньому; накладенням на предмет іпотеки заборони відчуження; державною реєстрацією іпотеки (обтяження іпотекою) предмету іпотеки тощо;

- застрахувати предмет іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування на всю суму вартості предмета іпотеки, визначеного в п. 7 даного договору.

- протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня укладення даного договору надати **Іпотекодержателю** відповідні докази страхування за свій рахунок та на користь **Іпотекодержателя** (як вигодонабувача, який у разі настання страхового випадку набуває право вимоги до страховика) предмету іпотеки на весь строк дії даного договору у страховика, схваленого **Іпотекодержателем**. В договорі страхування повинно бути передбачено, що **Іпотекодавець** не має права змінювати умови такого договору, в тому числі вигодонабувача без письмової згоди **Іпотекодержателя**. Істотні умови договору страхування (в тому числі ризики та страхові випадки) мають бути погоджені з **Іпотекодержателем** до його підписання;

- протягом строку дії даного договору забезпечувати перебування предмету іпотеки застрахованим відповідно до договору страхування предмету іпотеки, укладення якого

передбачено даним договором, на тих самих умовах, на яких цей договір страхування був укладений. **Іпотекодавець** зобов'язаний надавати **Іпотекодержателю**, як вигодонабувачу, докази належного виконання зазначеного обов'язку: відповідні додаткові угоди до договору страхування, документи, що підтверджують сплату **Іпотекодавцем** страхових платежів відповідно до умов такого договору страхування тощо);

- виконувати всі інші обов'язки, покладені на **Іпотекодавця** чинним законодавством України та даним договором.

19. **Іпотекодавець** підтверджує та гарантує, що:

- предмет іпотеки не знаходиться в спільній власності;
- не існує несплаченої у строк заборгованості з боку **Іпотекодавця** перед третіми особами за платежами, пов'язаними з володінням, користуванням та розпорядженням предметом іпотеки;

- не існує жодних несплачених вимог стосовно предмету іпотеки;

- предмет іпотеки знаходиться у відповідності з діючими в Україні санітарними нормами, а також правилами загальної та пожежної безпеки;

- предмет іпотеки може бути переданий **Іпотекодавцем** в іпотеку за даним договором і на нього відповідно до чинного законодавства України може бути звернене стягнення;

- предмет іпотеки не є для **Іпотекодавця** та членів його сім'ї тощо єдиним можливим місцем проживання, та/або сукупний дохід членів сім'ї **Іпотекодавця** достатній для придбання або найму іншого житла у разі звернення стягнення на предмет іпотеки;

- даний договір не вступає у суперечність з попередніми угодами, договорами, правочинами, укладеними **Іпотекодавцем** з третіми особами.

20. У випадку виникнення будь-яких претензій третіх осіб відносно предмету іпотеки, такі претензії підлягають врегулюванню за рахунок **Іпотекодавця**. **Іпотекодавець** зобов'язується при виникненні таких претензій негайно повідомляти про них письмово **Іпотекодержателя** та надавати йому всю інформацію та документи, що стосуються спору щодо предмета іпотеки. **Іпотекодавець** зобов'язаний відшкодувати **Іпотекодержателю** збитки, що виникли у **Іпотекодержателя** внаслідок надання неправдивих гарантій та запевнень.

21. Заміна предмета іпотеки здійснюється **Іпотекодавцем** виключно за попередньою письмовою згодою **Іпотекодержателя**.

22. На предмет іпотеки накладається заборона відчуження.

23. Заставна за даним договором не видається.

24. **Іпотекодержатель** вправі звернути стягнення на предмет іпотеки та одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмету іпотеки переважно перед іншими кредиторами **Іпотекодавця** в таких випадках:

- у разі невиконання чи неналежного виконання зобов'язання за кредитним договором;

- у разі невиконання вимоги **Іпотекодержателя** про дострокове виконання зобов'язання за кредитним договором, зробленої на підставі закону, кредитного договору чи даного договору;

- незалежно від настання строку виконання зобов'язання за кредитним договором у випадку смерті **Іпотекодавця/боржника** за кредитним договором;

- незалежно від настання строку виконання зобов'язання за кредитним договором у випадку будь-якого порушення умов кредитного договору;

- незалежно від настання строку виконання зобов'язання за кредитним договором у випадку будь-якого порушення **Іпотекодавцем** умов даного договору;

- незалежно від настання строку виконання зобов'язання за кредитним договором у випадку, коли предмет іпотеки використовується **Іпотекодавцем** не за призначенням;

- незалежно від настання строку виконання зобов'язання за кредитним договором коли іншою особою розпочато процедуру звернення стягнення на предмет іпотеки;

- незалежно від настання строку виконання зобов'язання за кредитним договором, у

разі порушення провадження у справі про відновлення платоспроможності або визнання банкрутом **Іпотекодавця/боржника** за кредитним договором;

- в інших випадках, передбачених даним договором та/або чинним законодавством України.

25. Звернення стягнення на предмет іпотеки може здійснюватися одним з таких способів за вибором **Іпотекодержателя**: (1) за рішенням суду; (2) на підставі виконавчого напису нотаріуса; (3) шляхом позасудового врегулювання відповідно до передбачених даним договором застережень про задоволення вимог **Іпотекодержателя**.

26. Визначені даним договором способи звернення стягнення на предмет іпотеки не перешкоджають **Іпотекодержателю** застосувати інші способи звернення стягнення на предмет іпотеки, встановлені чинним законодавством України та/або письмовою домовленістю Сторін. У разі, якщо визначені даним договором та/або чинним законодавством України заходи позасудового врегулювання з будь-яких причин не призвели до задоволення вимог **Іпотекодержателя** в повному обсязі, **Іпотекодержатель** вправі в будь-який час припинити процедуру позасудового врегулювання та звернути стягнення на предмет іпотеки в цілому чи окреме майно, що входить до його складу, на підставі виконавчого напису нотаріуса чи за рішенням суду (за вибором **Іпотекодержателя**).

27. Реалізація предмету іпотеки, на який звернено стягнення за рішенням суду або на підставі виконавчого напису нотаріуса, здійснюється в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

28. У разі порушення умов кредитного договору, та/або умов даного договору **Іпотекодержатель** надсилає особі, яка порушила свої обов'язки, письмову вимогу про усунення порушення. В цьому документі зазначається стислий зміст порушених зобов'язань, вимога про виконання порушеного зобов'язання у не менш, ніж тридцятиденний строк та попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання цієї вимоги. Якщо протягом встановленого строку вимога **Іпотекодержателя** залишається без задоволення, **Іпотекодержатель** вправі розпочати звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до даного договору та/або чинного законодавства України. Положення цього пункту не є перешкодою для реалізації права **Іпотекодержателя** звернутися у будь-який час за захистом своїх порушених прав до суду у встановленому законом порядку.

29. Після прийняття **Іпотекодержателем** рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки **Іпотекодавець** зобов'язаний на письмову вимогу **Іпотекодержателя** добровільно звільнити предмет іпотеки та максимально сприяти його звільненню іншими особами протягом 14 (чотирнадцяти) календарних днів з дня отримання такої вимоги, незалежно від факту наявності чи не наявності (надання чи ненадання) іншого житла для проживання, можливості чи неможливості придбати або найняти інше житло. Якщо **Іпотекодавець** та інші мешканці не звільняють предмет іпотеки у зазначений вище строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

30. У випадку часткового виконання зобов'язання за кредитним договором іпотека зберігається в початковому обсязі. У будь-який час до реалізації предмета іпотеки звернення стягнення на нього може бути зупинено шляхом виконанням зобов'язання за кредитним договором у повному обсязі.

31. Після прийняття рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки, з метою забезпечення належного використання переданого в іпотеку майна, предмет іпотеки може бути переданий **Іпотекодержателю** чи іншій особі в управління на період до його реалізації. Цей пункт даного договору вважається договором між **Іпотекодавцем** та **Іпотекодержателем** про умови передачі предмету іпотеки в управління.

32. Сторони домовилися, що після передачі предмету іпотеки в управління вся продукція, плоди та доходи від предмету іпотеки спрямовуються **Іпотекодержателем** на погашення зобов'язання за кредитним договором та інших вимог **Іпотекодержателя**, забезпечених іпотекою за даним договором.

33. Всі витрати, які будуть виникати у зв'язку передачею в управління предмету

іпотеки, покриваються за рахунок доходів, отриманих від предмету іпотеки та/або реалізації майна, що входить до предмету іпотеки.

34. **Іпотекодавець** зобов'язаний передати **Іпотекодержателю** всю документацію, пов'язану з предметом іпотеки та необхідну для належного управління предметом іпотеки.

35. У разі виникнення у **Іпотекодержателя** права звернути стягнення на предмет іпотеки, **Іпотекодержатель** може прийняти рішення про прийняття предмету іпотеки у свою власність, про що письмово повідомляє **Іпотекодавця**. В зазначеному повідомленні має міститися: підстави звернення стягнення на предмет іпотеки, ціна, за якою предмет іпотеки переходить у власність **Іпотекодержателя**, суть та розмір вимог за зобов'язанням за кредитним договором та вимог щодо відшкодування всіх витрат **Іпотекодержателя**, які припиняються в результаті переходу до **Іпотекодержателя** права власності на предмет іпотеки. Зазначене застереження, яке вважається договором про задоволення вимог **Іпотекодержателя**, є правовою підставою для реєстрації права власності **Іпотекодержателя** на предмет іпотеки.

36. Предмет іпотеки переходить у власність **Іпотекодержателя** за ціною предмета іпотеки, визначеною незалежним експертним оцінювачем, зменшеною на суму ПДВ, яку **Іпотекодержатель** має сплатити до бюджету у випадку подальшого відчуження ним предмету іпотеки. **Іпотекодержатель** може звернутися за висновком про незалежну експертну оцінку предмету іпотеки до будь-якого суб'єкта оціночної діяльності, який має право проводити експертну оцінку нерухомості.

37. **Іпотекодавець** бере на себе обов'язок вчиняти всі залежні від нього дії, які можуть стати необхідними для переходу права власності на предмет іпотеки до **Іпотекодержателя**, а також дії, які не є необхідними, але можуть зробити процес переходу права власності належним, простим та максимально швидким. Дане застереження визначається Сторонами як договір про задоволення вимог **Іпотекодержателя**.

38. У разі виникнення у **Іпотекодержателя** права звернути стягнення на предмет іпотеки **Іпотекодержатель** має право від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі шляхом укладення з нею відповідного договору купівлі-продажу. Продаж предмету іпотеки здійснюється в порядку, передбаченому чинним законодавством України. Даним договором **Іпотекодавець** уповноважує **Іпотекодержателя** подавати та отримувати від імені **Іпотекодавця** довідки та документи, які необхідні для підготовки предмета іпотеки до продажу (витяги з реєстру обтяжень, витяг з реєстру прав власності, технічний паспорт, довідку за формою 3, витяг з Державного реєстру правочинів та інше), сплачувати всі необхідні платежі, підписати договір купівлі-продажу предмету іпотеки, а також виконувати всі інші дії, які пов'язані з продажем предмету іпотеки. У разі продажу предмета іпотеки, **Іпотекодержатель** має право отримати грошові кошти, виручені від продажу та спрямувати їх на погашення витрат **Іпотекодержателя** та заборгованості за кредитним договором. Якщо предмет іпотеки буде продано за суму більшу, ніж сума заборгованості та витрат **Іпотекодержателя**, залишок грошових коштів від його продажу **Іпотекодержатель** повертає **Іпотекодавцю**. Дане застереження визначається Сторонами як договір про задоволення вимог **Іпотекодержателя**.

39. Спори та суперечки між **Сторонами** за даним договором або у зв'язку з ним вирішуються в порядку, передбаченому чинним законодавством України. Відносини, які виникають під час та у зв'язку з укладанням даного договору та не врегульовані в ньому, регулюються чинним законодавством України.

40. Будь-які повідомлення, що направляються **Сторонами** одна одній у зв'язку з даним договором, повинні бути викладені в письмовій формі та будуть вважатись поданими належним чином, якщо вони надіслані рекомендованим листом або доставлені особисто на адресу **Сторін**.

41. Даний договір, набирає чинності з моменту його нотаріального посвідчення та діє до повного виконання **Іпотекодавцем** зобов'язання за кредитним договором.

42. Недійсність окремих положень даного договору не має наслідком недійсності

інших його положень і договору в цілому, якщо можна припустити, що договір був би вчинений і без включення до нього недійсного положення.

43. У разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від **Іпотекодавця** до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою.

44. Відступлення прав за даним договором здійснюється без необхідності отримання згоди **Іпотекодавця** за умови, що одночасно здійснюється відступлення права вимоги за кредитним договором. Відступлення прав за даним договором свідчить про відступлення права вимоги за кредитним договором. **Іпотекодержатель** зобов'язаний письмово у п'ятиденний строк повідомити **Іпотекодавця** про відступлення прав за даним договором і права вимоги за кредитним договором. Правочин про відступлення прав за даним договором підлягає нотаріальному посвідченню. Відомості про таке відступлення підлягають державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

45. Зміни і доповнення до даного договору підлягають нотаріальному посвідченню. Відповідні відомості про зміну умов обтяження нерухомого майна іпотекою підлягають державній реєстрації у встановленому законом порядку.

46. Іпотека припиняється у разі:

- припинення кредитного договору;
- реалізації предмета іпотеки;
- набуття **Іпотекодержателем** права власності на предмет іпотеки;
- визнання даного договору недійсним;
- знищення (втрати) предмета іпотеки;
- з інших підстав, передбачених законом.

Відомості про припинення іпотеки підлягають державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

47. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього договору, несе **Іпотекодавець**.

48. Нотаріусом роз'яснено **Сторонам** положення чинного законодавства щодо порядку укладення іпотечних договорів, підстав та наслідків визнання їх недійсними, порядок державної реєстрації іпотеки, порядок задоволення забезпечених іпотекою вимог за рахунок предмету іпотеки, зміст Правил користування приміщеннями житлових будинків в редакції Постанови КМ України від 24.01.2006 року №45, зміст статей 59-65, ст. 74 Сімейного кодексу України, статей 203, 572-593 Цивільного кодексу України, ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей», ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства» та зміст статей 3-13, 15-20, 23, 24, 33-51 Закону України «Про іпотеку».

49. Договір складено в трьох примірниках, один з яких зберігається в справах приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Мартинюк О.В., інші видаються **Сторонам**.

50. **Іпотекодержатель** зобов'язаний забезпечити збереження банківської таємниці, щодо **Іпотекодавця**.

51. Ми, **Сторони**, підтверджуємо, що цей договір відповідає нашим дійсним намірам і не носить характеру фіктивного та удаваного правочину, укладається нами у відповідності зі справжньою нашою волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску та на вигідних для нас умовах і не є результатом впливу тяжких обставин, договір укладається нами без застосування обману чи приховування фактів, які мають істотне значення, ми однаково розуміємо значення, умови договору, його природу і правові наслідки, бажаємо настання саме тих правових наслідків, що створюються даним договором, а також свідчимо, що договором визначені всі істотні умови, про що свідчать наші особисті підписи на договорі.

52. **Сторони** підтверджують, що домовились і не мають жодних зауважень,

доповнень або суперечностей відносно умов даного договору.

53. Представник **Іпотекодержателя** свідчить, що не перевищує наданих йому повноважень, діє добросовісно та розумно, даний договір укладається ним в інтересах Акціонерного комерційного банку «БАНК».

54. **Іпотекодавець** в поданій ним заяві повідомив, що квартира, яка передається в іпотеку, набута ним не в шлюбі та не є спільною сумісною власністю. Про зміст цієї заяви нотаріусом доведено до відома **Іпотекодержателя**.

ПІДПИСИ: ПІДПИС (Петренко В.М.)

Директор Київської філії

№14 Акціонерного

комерційного банку «БАНК» ПІДПИС (Іваненко П.О.)

Тема 6.

Особливості та ризики інвестування в нерухомості

Питання для самостійної роботи:

1. Проаналізуйте особливості інвестування в нерухомість.
2. Обґрунтуйте джерела ризиків інвестування в нерухомість.
3. Охарактеризуйте загальні проблеми інвестування в Україні.
4. Визначити ризики притаманні ринку нерухомості.

Завдання для самостійної роботи:

Задача 1. Визначити вартість об'єкта нерухомості з використанням техніки групи компонентів капіталу, якщо відомо що: сума іпотечного кредиту - 1 000 тис. грн.; вартість обслуговування боргу - 250 тис. грн. / рік; сума власного капіталу, інвестованого в об'єкт нерухомості - 2 900 тис. грн.; чистий операційний дохід об'єкта оцінки визначений у розмірі 910 тис. грн.; чистий валовий дохід - 650 тис. грн.; на місцевому ринку середня ціна об'єктів нерухомості, аналогічних оцінюваному, становить 4300 тис. грн.

Задача 2. Визначити вартість об'єкта нерухомості з використанням техніки коефіцієнта покриття боргу, якщо відомо що: сума іпотечного кредиту - 1 000 тис. грн.; вартість обслуговування боргу - 250 тис. грн. / рік; сума власного капіталу, інвестованого в об'єкт нерухомості - 2 900 тис. грн.; чистий операційний дохід об'єкта оцінки визначений у розмірі 910 тис. грн.; на місцевому ринку середня ціна об'єктів нерухомості, аналогічних оцінюваному, становить 4300 тис. грн.

Задача 3. Визначити вартість об'єкта нерухомості з використанням техніки коефіцієнта операційних витрат, якщо відомо що: мультиплікатор ДВД становить 4,063; ДВД і ОР для об'єкта оцінки визначений як 1020 тис. грн. і 110 тис. грн. відповідно.

Змістовий модуль 3. Економіка нерухомості. Економіка землекористування

Тема 7.

Грошові потоки від нерухомості та використання функцій складеного відсотка для їх розрахунку

Питання для самостійної роботи:

1. Проаналізуйте виникнення грошових потоків від використання нерухомості.
2. Обґрунтуйте сутність використання методу складного відсотка.
3. Визначте алгоритм розрахунку вартості грошових потоків за методом складного відсотка.

Завдання для самостійної роботи:

Задача 1. Отримано кредит 800 000,00 грн. строком на 3 роки під 14% річних з нарахуванням відсотків раз на півроку. Необхідно обчислити суму, яка належить поверненню.

Задача 2. Необхідно визначити майбутню вартість регулярних щомісячних платежів у розмірі 1 500,00 грн. протягом 3 років при ставці 15% і щомісячному накопиченні.

Задача 3. Необхідно визначити величину кредиту, в погашення якого щоквартально вноситься по 35 000,00 грн. протягом 6 років при ставці 16%.

Тема 8.

Капіталізація доходів від нерухомості. Оцінка вартості нерухомості для бухгалтерського обліку, страхування, оподаткування та інвестування

Питання для самостійної роботи:

1. Охарактеризуйте дохідний підхід до оцінювання нерухомості.
2. Проаналізуйте оцінку вартості нерухомості.
3. Обґрунтуйте сутність поняття інвестиційна нерухомість згідно з Міжнародними стандартами фінансової звітності.
4. Наведіть алгоритм визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості.

Завдання для самостійної роботи:

Задача 1. Визначити вартість об'єкта нерухомості з використанням техніки залишку для землі, якщо відомо що:

- кошторисна вартість будівництва будівлі аналогічного об'єкту оцінки становить 1500 тис. грн.;
- чистий операційний дохід об'єкта оцінки визначений у розмірі 910 тис. грн.;

- ринкова величина коефіцієнта капіталізації для землі - 0,3;
- ринкова величина коефіцієнта капіталізації для поліпшень (будівель) - 0,20.

Задача 2. Визначити вартість об'єкта нерухомості з використанням техніки залишку для поліпшень, якщо відомо що:

- аналіз місцевого ринку показує, що аналогічну за розмірами земельну ділянку навколо міста оцінюваного об'єкта нерухомості можна купити за 500 тис. грн.;
- чистий операційний дохід об'єкта оцінки визначений у розмірі 910 тис. грн.;
- ринкова величина коефіцієнта капіталізації для землі - 0,3;
- ринкова величина коефіцієнта капіталізації для поліпшень (будівель) - 0,20.

Задача 3. Визначити вартість об'єкта нерухомості з використанням техніки залишку для власного капіталу, якщо відомо що: с

- сума іпотечного кредиту становить 1 000 тис. грн.; вартість обслуговування боргу - 250 тис. грн./ рік;
- сума власного капіталу, інвестованого в об'єкт нерухомості - 2 900 тис. грн.;
- чистий операційний дохід об'єкта оцінки визначений у розмірі 910 тис. грн.;
- чистий валовий дохід - 650 тис. грн.

Тема 9.

Земля як економічна категорія. Система економічного обґрунтованого землекористування

Питання для самостійної роботи:

1. Наведіть організаційні засади управління земельними ресурсами населених пунктів.
2. Визначте поняття «земельна ділянка як об'єкт управління».
3. Проаналізуйте зміст та завдання кадастрового землевпорядкування.
4. Охарактеризуйте встановлення прибуткових територій в населених пунктах.
5. Обґрунтуйте поняття і ознаки землекористування в різних сферах життєдіяльності людини.

Завдання для самостійної роботи:

Задача 1. Визначити вартість об'єкта нерухомості з використанням техніки залишку для власного капіталу, якщо відомо що:

- сума іпотечного кредиту становить 1 000 тис. грн.;
- вартість обслуговування боргу - 250 тис. грн./ рік;

- сума власного капіталу, інвестованого в об'єкт нерухомості - 2 900 тис. грн.;
- чистий операційний дохід об'єкта оцінки визначений у розмірі 910 тис. грн.;
- чистий валовий дохід - 650 тис. грн.

Задача 2. Визначте ринкову вартість земельної ділянки площею 7 гектарів, якщо темпи зростання земельної ренти 2% на рік: Величина земельної ренти - 0910000. Руб. з 1 гектара Ставка віддачі на капітал з урахуванням ризиків інвестицій у землю - 19%.

Задача 3. Визначити видаткову вартість права на укладення договору оренди: Площа земельної ділянки - 18 соток Орендна плата - 25 руб. / Кв.м. на рік Коефіцієнт капіталізації - 0,23

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України від 25.10. 2001 р. № 2768-III.
2. Цивільний кодекс України від 16. 01. 2003 р. № 435-IV.
3. Повітряний кодекс України від 19.05.2011 р. № 3393-VI.
4. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI.
5. Закон України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» від 14.05.1992 р. № 2343-XII.
6. Закон України «Про виконавче провадження» від 21.04.1999 р. № 606-XIV.
7. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 р. № 1560-XII.
8. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898-IV.
9. Закон України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» від 26.06.1997 р. № 400/97-ВР.
10. Закон України «Про недержавне пенсійне забезпечення» від 9.08. 2003 р. № 1057-IV.
11. Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 р. № 1805-III.
12. Закон України «Про правові засади цивільного захисту» від 24.06.2004 р. № 1859-IV.
13. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 11.02.2010 № 1878-VI.
14. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19 червня 2003 р. № 979- IV.
15. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 року № 2658-14.
16. Національні стандарти № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" від 10. 09. 2003 р. № 1440.
17. Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна” від 28.10. 2004 р. № 1442.
18. Богословский В.И. Оценка земель: Краткое практическое руководство В.И. Богословский. - 2-е изд. доп.,- СПб.- 1912.-100 с.
19. Горемыкин В.А. Стоимость земли и методы ее оценки // В.А. Горемыкин / Вопросы оценки, № 1, 1996.
20. Грибовский С.В. Об оценке земельных участков методом DCF-анализа // С.В. Грибовский / Вопросы оценки. № 1, 1998.
21. Григорьев В.В. Оценка предприятия : теория и практика / В.В. Григорьев, М.А. Федотова. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
22. Денисенко Н. О. Деякі аспекти оподаткування нерухомості / Н.О. Колесников, Т.В. Мироненко // Містобудування та територіальне планування. Науково-технічний збірник. - 2008. - №31. – с.142-150

23. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов / А. Дамодаран – М.: Альпина Бизнес Букс, 2005. – 1344 с.
24. Драпіковський О.І. Оцінка міських земель / О.І. Драпіковський, І. Б. Іванова. - К.: Товариство «Знання» України, 1996.- 31 с.
25. Драпіковський О.І. Основи земельнооціночної діяльності. Навчально-методичні матеріали спецкурсу для студентів географічного факультету. Київський університет імені Тараса Шевченка / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова. К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 1999.- 46 с.
26. Другова В. А. Договір іпотеки за цивільним законодавством України. Дисс. 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право / В.А. Другова – Київ – 2010.
27. Асаул А. М. Економіка нерухомості: Підручник / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К.: —Лібра, 2004. – 304 с.
28. Мочерний С. В. Економічна енциклопедія: У трьох томах. Т.3. / С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін. – К.: Видавничий центр «Академія», 2002. – 952 с.
29. Железный В. Б. Инвестиционные параметры незавершенных строительных объектов и оценка их стоимости посредством определения эффективности инвестиционных проектов / В.Б. Железный – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 66 с.
30. Зимин А. И. Оценка имущества. Вопросы и ответы / А.И. Зимин – М.: «Юриспруденция», 2006. – 240 с.
31. Зотов И.В. Искусство проведения операции с недвижимостью / И.В. Зотов, А.В. Моченков – Х. : РИП «Оригинал», 1996. – 320 с.
32. Ковалишина І.В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування. - [Електронний ресурс] / І.В. Ковалишина.
33. Козодаев М. Оценка и бизнес / М. Козодаев, М. Пылов. – М.: ОЛМА – ПРЕСС Инвест: Институт экономических стратегий, 2003 – 128 с.
34. Котик З. Нерухоме майно та методи його оцінки: Навчальне видання / З. Котик. – Львів: Каменяр, 2002. – 95 с.
35. Колесников К.В. Ліцензування ріелторської діяльності як засіб державного регулювання в Україні та за кордоном / К. В. Колесников // форум права. Електронне наукове фахове видання. - 2009. - №3. - с.329-336
36. Корнієнко Ю. І. Цивільно-правовий аспект іпотечних правовідносин. - [Електронний ресурс] / Ю.І. Корнієнко.
37. Кривов'язюк І. В. Трансформація сутності та суб'єктна структура регіональних ринків нерухомості на сучасному етапі [Текст] / І. В. Кривов'язюк, Н.Ю. Смолярчук // Регіональна економіка. - 2009. - № 1.- С.233-241
38. Круш П.В. Оцінка бізнесу: Навчальний посібник / П.В. Круш, С.В. Полищук. - Київ: Центр навчальної літератури, 2004. –264 с.

39. Макэлрой К. Азбука инвестирования в недвижимость / К. Макэлрой – Минск: Попурри, 2005. – 256 с.
40. Наназашвили И.Х. Оценка недвижимости / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко – М.: «Архитектура-С», 2005. – 2000 с.
41. Оценка бизнеса: Учебное пособие / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 320 с.
42. Оценка имущества и имущественных прав в Украине: Монография / Н.Лебедь, А.Мендрул, В.Ларцев, С.Скрынько. Под ред. Н.Лебедь. – К: ООО „Информационно-издательская фирма „Принт-Экспресс, 2002. – 688 с.
43. Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія / Л.І. Вороніна, В.Є. Воротін, В.Г. Лісник, В.М. Поліщук. – К.: Вид-во Европ. ун-ту, 2005. – 217 с.
44. Ринок нерухомості / Павлов В.І., Асаул А.М., Пилипенко І.І. та ін. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.
45. Постушков А.В. Оценочный менеджмент / А.В. Постушков – М.: «Фаир-Пресс», 2004. – 272 с.
46. Рыжкин И.И. Риски строительства и монтажа / И.И. Рыжкин – К.: Анкил, 2006. – 248 с.
47. Тактаров Г.А. Григорьева Е.М. Финансовая среда предпринимательства и предпринимательские риски / Г.А. Тактаров, Е.М. Григорьева. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 256 с.
48. Тэпман Л.Н. Риски в экономике / Л.Н. Тэпман – М.: «Юнити-Дана», 2002. - 382 с.
49. Фінагіна О. В. Розвиток ринку нерухомості України та проблеми його інформаційного забезпечення / О.В. Фінагіна // Моделі управління в ринковій економіці: Сборник научных статей, 2007. - №10. - С. 253-260.
50. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости // Учебное пособие / С. Генри Харрисон – М.: Российское общество оценщиков, 1994. – 230 с.
51. Шапкин А.С. Экономические и финансовые риски. Оценка, управление, портфель инвестиций / А.С. Шапкин – М.: «Дашков и Ко», 2005. – 544 с.

Навчальне видання

Методичні вказівки до практичних занять та самостійної роботи
з дисципліни

«ЕКОНОМІКА І УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ»

*(для студентів 5 курсу денної форми навчання спеціальності
8.08010104 – Оцінка землі та нерухомого майна)*

Укладачі: **Мамонов** Костянтин Анатолійович
Пиркова Ольга Володимирівна

За авторською редакцією

Комп'ютерне верстання *О. В. Пиркова*

План 2014, поз. 49 М

Підп. до друку 29. 05.2015 р.

Друк на різнографі

Тираж 50 пр.

Формат 60x84/16

Ум. друк. арк. 1,7

Зам. №

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 4705 від 28.03.2014 р.